Development in the Rural Area

Discussion Paper 8

OFFICIAL PLAN REVIEW

The Regional Municipality of Ottawa - Carleton
Planning Department
November, 1985

86-1021/

OFFICIAL PLAN REVIEW
REPORTS AVAILABLE

1. Summary of Official Plan Review Discussion Papers
2. Regional Development Strategy
3. Employment Areas
4. Central Area/Inner Area
5. Regional-Scale Facilities
6. Urban Residential Areas
7. Housing
8. Development in the Rural Area
9. Natural Resources
10. Environmental Constraints
11. Environmental Protection
12. Environmental and Heritage Resources
13. Transportation
14. Implementation

(aussi disponible en français)

OFFICIAL PLAN REVIEW

DEVELOPMENT IN THE RURAL AREA

DISCUSSION PAPER

REGIONAL MUNICIPALITY OF OTTAWA-CARLETON
PLANNING DEPARTMENT November, 1986

TABLE OF CONTENTS

	Page
1.0 Introduction	1
2.0 The regional interest in developent in the rural area...	1
3.0 Regional objectives in rural development	2
4.0 Policy matters	3
4.1 Introduction	3
4.2 Village development	3
4.2.1 Servicing villages	4
4.2.2 Proposed village policies	5
4.3 Country lots	7
4.4 Infill development	9
4.5 Mobile home development	9
5.0 The Amount of rural development	10
6.0 Non-residential uses in the rural area	13

1.0 INTRODUCTION

The Official Plan for the Regional Municipality of Ottawa-Carleton was adopted in 1974. It is being reviewed to see whether it should be updated. Several papers have been prepared for this review. They are listed inside the front cover and are available on request. This is the discussion paper on development in the rural area for which a longer resource paper is available upon request.

The purpose of the review is to prepare policies suitable for adoption in the regional official plan which will guide the physical development of the regional municipality for the next 20 years and beyond. Consultation with the public and affected agencies is an important part of the review process and individuals and groups are invited to respond to this paper and other documents.

The review is being carried out in two stages. Stage 1 concluded in December 1984 when Regional Council adopted 14 recommendations. Stage 2, of which this paper is a part, is to develop policy proposals based on the 14 adopted recommendations. The 14 recommendations may be found inside the back cover.

2.0 THE REGIONAL INTEREST IN DEVELOPMENT IN THE RURAL AREA

The proposals for the revised official plan are based on the expectation of continued population growth in the region perhaps to 725,000 by 2001. The proposals are predicated on the assumption that the majority of the population will continue to live in the urban area. However some will choose to live in the rural area either because their livelihood is related to the rural economy or because they prefer the rural lifestyle. Today, approximately 10 percent of the region's population lives in the rural area and the plan assumes that a similar proportion will continue to live there in the future.

Most people who live in the rural area are urban oriented. That is, their economic well-being is not related to the rural economy. In 1981, approximately three out of four rural residents who worked commuted to another municipality, with the City of Ottawa dominating as a work place destination. Growth in the rural area is therefore intimately tied to growth in the regional economy.

The paper on regional development strategy proposes nine regional goals. They are important when considering development in the rural area:

1. To provide for an amount and variety of housing and employment adequate to meet the requirements of the projected population.

2. To protect inhabitants from exposure to adverse environmental influences.

3. To provide a land use and transportation system which emphasizes convenience of movement between destinations and affords good opportunity for the provision of a full range of utilities and community facilities.

4. To respect the capacity of the natural environment to assimilate the effects of human activities.

5. To preserve important natural resources.

6. To protect important recreational, environmental, and heritage resources.

7. To enhance the aesthetic quality of the built and natural environment.

8. To minimise the private and public cost of required services consistent with overall benefits.

9. To conduct planning with an open process, producing policies which to every degree possible are fair in their distribution of benefits and adverse influences.

Based on these goals, three main regional interests are proposed:

Firstly, a fundamental principle of the regional official plan is that there should be a choice for regional residents as to where they wish to live. This would include provision for a certain proportion of residential accommodation in the rural area. The existing official plan provides for this but suggests that it is desirable that the rural characteristics of the area be retained: e.g. rural landscape, density of development. This can be summarized in the following interest:

The Region has an interest in providing for the choice of regional residents to live in the rural area while at the same time safeguarding the rural characteristics of the area.

One of the goals identified above provides for the preservation of natural resources. The important resources in the rural area are agricultural land, mineral resources, (sand, gravel and limestone), natural environment areas and the river corridors. Flowing from this it is clear that rural development must be secondary to preserving rural resources. Therefore it is proposed that:

The Region has an interest in ensuring that rural development respects policies developed for agricultural, mineral, natural environment and river corridor areas.

One of the most important objectives with regard to urban residents is to provide for safety and convenience. These factors are no less important in the rural area. In this context it is important that Council, in the regional official plan, recognize the necessity of providing services which are required for the safety and convenience of the rural residents and that this be done in a cost-effective manner. It is therefore proposed that:

The Region has an interest in providing services required for the safety and convenience of the residents of the region in a cost-effective manner.

3.0 REGIONAL OBJECTIVES IN RURAL DEVELOPMENT

Based on the above interests and the proposed regional goals, the following are proposed as official plan objectives for development in the rural area. Many of these objectives have actually been drawn from other discussion papers.

1. **to accommodate the required number of dwelling units for the future population in the rural area,**

2. **to ensure the safe operation of private individual wells and septic systems for all new development,**

3. **to minimise the requirement for the extension of central water and sewer pipes to the rural area,**

4. **to ensure that when extensions of central sewer and water pipes do occur, that they are not done in a haphazard fashion,**

5. **to protect the major areas of agricultural production and other lands viable for agriculture from being lost to other uses,**

6. to protect rural residents from exposure to adverse environmental influences,

7. to minimise disruption of traffic on regional roads,

8. to ensure that valuable attributes of the built and natural environment are not lost,

9. to ensure that the amount and location of rural development does not impede planned urban expansion,

10. to ensure that rural development respects those policies developed for agriculture, mineral, natural environment areas and river corridors.

4.0 POLICY MATTERS

4.1 Introduction

It is proposed that residential development in the rural area continue to be characterized by the following five types:

- farm housing related to the rural agricultural economy,
- village lot creation to satisfy the demand for small lot development,
- country lot development to satisfy the demand for large lot living outside villages,
- small lot development in hamlets and other small clusters of development,
- mobile home development.

In addition, policies are required to provide for non-residential development.

Based on the above, the following policies are proposed which will apply to all residential development in the rural area.

1. Rural residential development shall be of five broad types: farm and other housing related to the rural economy, country lot development, village development, infill development in hamlets and other clustered developments, and mobile home developments.

2. Policies related to natural resources and environmental management shall take precedence over policies to provide for rural development.

3. Rural development shall avoid locations of incompatible land use such as but not limited to: extractive uses, agricultural operations, existing or abandoned solid waste disposal sites, airport operations or other uses resulting in adverse effects such as noise, odour or vibration.

4.2 Village development

The existing regional official plan designates 29 settlements as villages. The expansion of these settlements is intended to be based on private individual services except where an environmental problem already existed in 1974.

In 1981 approximately 1100 hectares of developed residential land housed 21,000 people in villages. However, it has been estimated that approved local official plans provide an additional 1900 hectares of vacant residential land in villages, excluding land provided in Stittsville. Thus there is a capacity for an approximate 175% increase in village residential development over what existed in 1981.

Figure 1 shows class 1 to class 4 soils for agriculture and approved village boundaries. It can be seen that many villages are surrounded by class 1-4 soils. However, Constance Bay, Galetta, Ashton, Munster, Richmond, Greely, Vernon, Metcalfe, Vars and

Cumberland all may have potential to expand on soil which is not of class 1 to 4 agricultural capability. One possibility is that any expansion beyond that already approved, be looked at in relation to a policy to preserve good agricultural land. This would mean the above-named villages may be favoured over other villages.

4.2.1 Servicing villages

Generally it is not cost-effective to extend regional piped services to all parts of the region. The policy in the existing official plan therefore, is that rural development be on the basis of private individual wells and septic tanks. However the plan requires that the local official plan include: "professional evidence based on field investigations that the amount of growth in the location proposed can be accommodated on individual private services acceptable to the Ontario Ministry of the Environment." In particular no village is to expand beyond the 1,000 population level without information on how much additional growth can be safely accommodated on private individual services.

The existing official plan policy is that ".... village expansion on the basis of communal water and sanitary sewerage systems shall only be considered where communal services must be installed for the sake of the health and safety of the existing (1974) population."

While the basic thrust of the region's policy is to provide for development on individual services, the reality since 1974 is that there have been many extensions of regional sewer and water pipes. Regional piped water has been extended to the villages of Notre-Dame-des-Champs, Leitrim, South Gloucester and Stittsville. Regional sewers have been extended to the villages of Richmond and Stittsville. While the extensions of water and sewers have been to correct pollution problems which already affected the population in 1974, the result has been to provide for additional growth beyond the 1974 population. For example Stittsville had a population of less than 3,000 in 1981, but now plans for a population of 10,000.

The problem of water pollution in the rural area will not go away. It now appears that the villages of Vars, Carlsbad Springs, Munster and Carp will require attention in the near future. It is clear that the regional official plan must address the question of village servicing. It is desirable that it include policies to address the following issues and to provide a forum for planning involvement at the regional and local levels:

- the circumstances under which regional piped services will be extended,

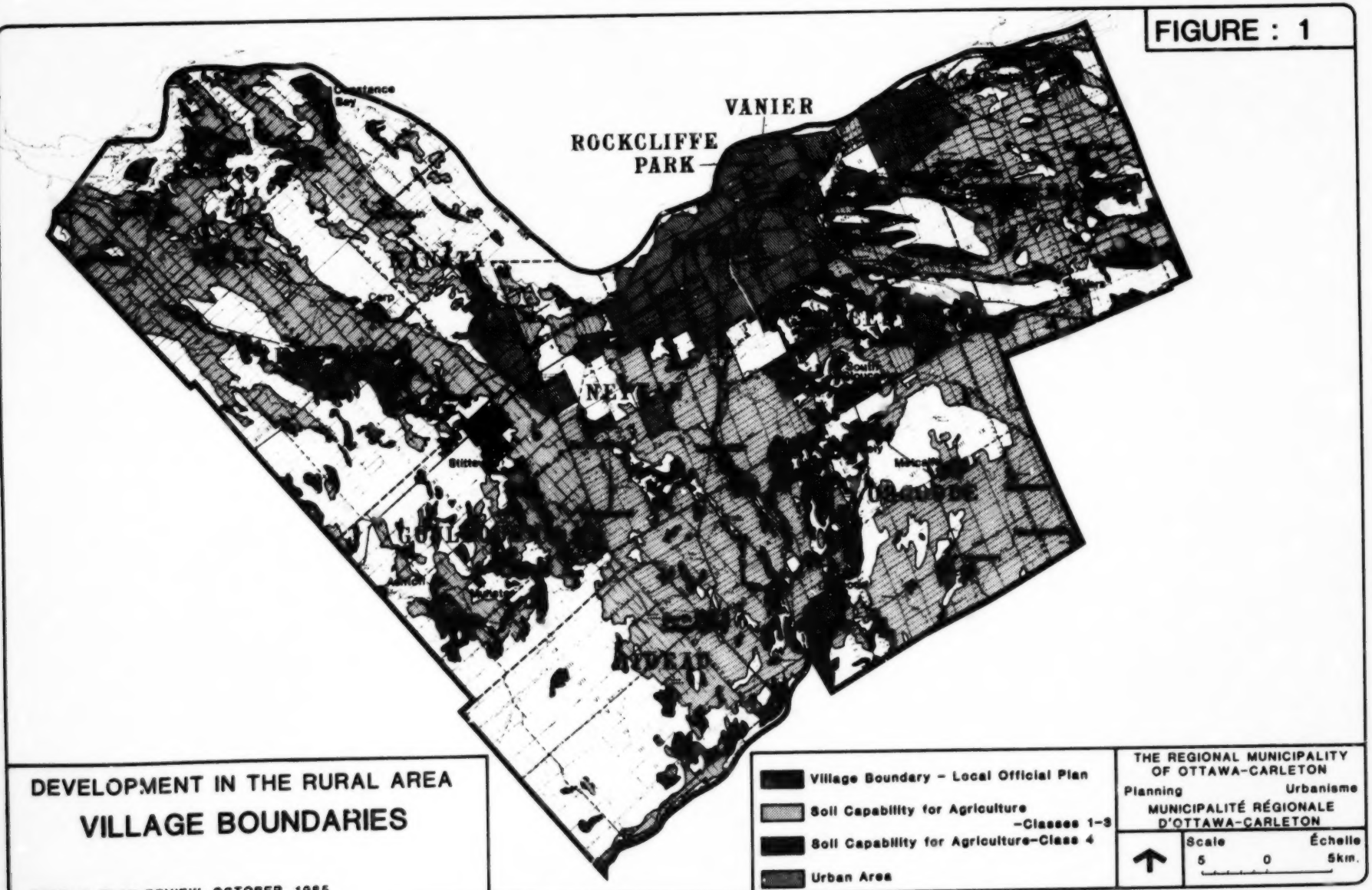
- whether a community based communal system is a more appropriate solution,

- what the capacity of the new facility will be, i.e. to solve the existing problem or to provide for growth.

In order to address these issues it is proposed that the regional official plan be changed to provide that any change in the servicing status of a village will require a regional official plan amendment so that these issues can be addressed.

As noted above an existing policy provides that no village is to expand beyond the 1,000 population level without information on how much additional growth can be safely accommodated on private individual services. It is important that the problem of the cumulative impact of development on ground water depletion be addressed and that proposed development not lead to water pollution or ground water deple-

FIGURE : 1



DEVELOPMENT IN THE RURAL AREA

VILLAGE BOUNDARIES

OFFICIAL PLAN REVIEW, OCTOBER, 1985

Village Boundary – Local Official Plan

Soil Capability for Agriculture –Classes 1-3

Soil Capability for Agriculture–Class 4

Urban Area

THE REGIONAL MUNICIPALITY OF OTTAWA-CARLETON

Planning Urbanisme

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE D'OTTAWA-CARLETON

Scale Échelle

5 0 5km.

tion anywhere in and around villages. This requires a complete hydrogeology study of villages to indicate the appropriate direction of growth and amount of development. This has been undertaken in the Township of Osgoode.

It is recommended that this policy be clarified and strengthened to require a comprehensive servicing strategy for all villages which currently have either a population of more than 1,000 or 330 approved lots. The policy will apply to all villages as they reach this level. Such an undertaking may seem to be an onerous task, but the only alternative is to examine each subdivision on an incremental basis. This will not allow for comprehensive planning or for identifying the amount, type and direction of growth in the village as a whole.

The following villages have a population in excess of 1,000 people: Constance Bay, Munster, Richmond, Greely, Osgoode and Manotick. In addition, the following villages provide for more than 330 lots in total: Fitzroy Harbour, Carp, Metcalfe, Kars, North Gower, Navan, Cumberland, Vars, Notre-Dame-des-Champs and South Gloucester.

When a village has full regional piped services connected to the central system, its function may change. Only Stittsville now falls into this category. It is now permitted to expand to a population of 10,000. Council as part of stage 1 of the official plan review process determined that serviced villages be subject to "special development policies".

One such approach would be to consider villages with both central piped services to be part of the urban area because:

- such villages are capable of providing smaller lot subdivisions, fully serviced industrial parks, and other urban type development,
- since urban services are in place, it is no longer necessary to control development through lot allocations. The extent of development would be controlled by the amount of land designated and serviced,
- the opportunity for the employment base to grow on the basis of full piped services is now provided for.

Therefore it is suggested that the official plan be amended to provide that when a village is to be provided with both regional piped water and piped sewerage, a regional official plan amendment will be required. This amendment will designate the extent of the area to be developed and the appropriate land uses in the village. It is proposed that this be accomplished by making it clear in policy form that this is what is required and by designating residential areas and employment areas in the existing village of Stittsville.

Currently 29 villages are designated on schedule A of the regional official plan. Based on the above it is suggested that Stittsville be removed from this list since it already has both piped services. In addition neither Woodlawn nor Carlsbad Springs are designated as villages in local official plans. It is proposed that these be evaluated by the respective area municipalities and that they may be identified or deleted from the regional official plan. It is desirable that this be done by the local municipalities during this review period.

4.2.2 Proposed village policies

There are two main aspects to proposed village policies. The first relates to requiring a village plan to show the amount, type and direction of growth along with local road patterns. The main purpose is to be able to assess encroachment on to good soils, to evaluate local roads in relation to

regional roads, and to evaluate proposed growth relative to servicing.

The second aspect relates to requiring a servicing strategy for each village. The proposed intent is to require a regional official plan amendment prior to installing a regional well or sewage treatment facility or prior to extending any central service to the village. This is to provide an opportunity for evaluating the most appropriate improvement within the context of local and regional planning objectives.

Therefore, it is proposed that:

4. The demand for small lot rural living will be met primarily by the expansion of the village communities designated on schedule A.

5. Village development policies shall be included in local official plans prepared by area municipalites and approved by Council. For each village designated on schedule A within an area municipality the local official plan shall include:

i) a village plan showing existing and proposed land uses;

ii) a plan showing the village boundary and the proposed extent and location of future growth. Residential growth shall be expressed in terms of residential lots or dwelling units;

iii) a plan showing existing and proposed roads;

iv) policies to ensure that any future changes to the village boundary will not extend any village into class 1, 2, 3 or 4 soils or into specialty crop areas as may be identified by the Ministry of Agricultural and Food; and

v) policies to ensure that any future changes to the village boundary will not extend any village into Mineral Resource, Natural Environment or Marginal Resource (Restricted) Area designations.

6. A village servicing strategy will be required to support the amount and direction of village expansion where the number of existing and proposed lots exceeds 330. The servicing strategy shall include:

i) for those villages that are entirely on individual private services, professional evidence based on a hydrogeology study of the whole area where development exists and is proposed, that the proposed types, amount and location of growth will not lead to well water depletion or ground water pollution in any part of the village. In addition evidence is required that the site characteristics are appropriate for private individual wells and septic systems;

ii) for the village of Manotick, evidence that proposed growth can be accommodated on private individual services as outlined in 6(i) above, in conjunction with existing communal wells;

At the time of writing, Council is committed to providing communal sewer and water to Carp which would previously have fallen under category 6 ii), and providing communal water to Vars which would previously have fallen under 6 i). Although neither of these villages appears in the proposed policy, it is clarified that they will be in the final policy. By then, a decision as to the actual type of servicing to be provided will have been made.

iii) for the village of Munster, evidence that proposed growth

can be accommodated on the existing communal sewage and communal water system;

iv) for the villages of Notre-Dame-des-Champs, Leitrim and South Gloucester, to which regional piped water has been extended, evidence that the proposed development can be accommodated by the capacity of the existing water mains and on individual private septic systems as outlined in 6(i) above;

v) for the village of Richmond to which regional piped sewerage has been extended, evidence that the proposed development can be accommodated by the existing sewerage capacity and on individual private wells as outlined in 6(i) above in conjunction with existing communal wells.

7. Following adoption of this Plan Council will require that all village plans previously approved by Council be reviewed by the appropriate local municipality, and amended if necessary, to ensure that the requirements of section 6 are met.

8. Any change in the existing sewer and water services to villages requiring the installation of a communal system or the extension of central sewer or central water shall require amendment to this Plan. Proposed servicing improvements will be evaluated on the basis of:

i) purpose of the proposed change;

ii) alternatives available;

iii) capacity of the proposed improvement in relation to approved village expansion and extent of environmental problem;

iv) long-term impact of improvement on demand for the servicing;

v) impact of growth resulting from servicing on regional objectives set out in Section 1.1.

4.3 Country lots

Country lots are lots to provide for non-farm accommodation located away from villages. They are permitted within the existing official plan provided they meet certain criteria with regard to lot size and location.

With regard to the existing country lot policy, the definition of a country lot is seen as being too rigid. Existing policy stipulates a density range of one unit per 0.8 hectares to one unit per 10 hectares. Some have suggested that the official plan should provide for a larger lot size by removing the ceiling. This can be accommodated with the following proposed definition:

9. Country lot development shall be defined as rural single family housing in marginal resource areas of net densities of at least 0.8 hectares per unit, other than housing directly associated with farming.

The existing official plan policy requires that country lots locate primarily within areas designated as Marginal Resource on schedule A. The existing official plan designates approximately 54,000 hectares of marginal resource area. Subsequent amendments to policies on Mineral Resource Areas and Natural Environment Areas and the proposed amendments to the Agricultural Resource Area designation will further increase the amount of land proposed to be designated Marginal Resource to 60,000 hectares. This is more than sufficient land to accommodate all country lot development for the foreseeable future. Requiring country lot development to locate in Marginal Resource Areas is still a valid policy and the most effective way

of protecting the natural environment and resources areas. It is therefore proposed that this continue. Figure 2 shows the areas proposed to be designated Marginal Resource and hence the areas where applications for country lot development may be considered.

Country lots may be created through plans of subdivision or severances. In general plan of subdivision is preferred because it is subject to a more rigorous analysis as to the effect of the development. One of the concerns about development in the rural area is the intensity of strip development. It is desirable to discourage strip development because of the potential interruption to traffic. Two proposed policies flow from this discussion.

10. **Country lots may be created by plan of subdivision or by severance, but a plan of subdivision is required whenever more than three lots are being created.**

11. **Direct access from country lots and country lot subdivisions to regional roads or provincial highways shall generally not be permitted but may be permitted if there is no other potential access.**

The existing regional official plan requires that country lots be located "in areas offering natural amenities such as varied topography, mature tree cover and scenic views...it is Council's intention that country lots not be located on featureless or sparsely tree sites". It is recognized that the existing policy has sometimes been found to be too restrictive. However, over the long term, the cumulative effect of country lots and country lot subdivisions on featureless sites would destroy the character of the rural landscape if they occur in sufficient numbers. Therefore, it is proposed that this policy be maintained essentially in the same form as follows:

12. **(Consistent with paper on environmental and heritage resources:**

    6. **When approving or considering local official plans, plans of subdivision, plans of condominium, zoning by-laws, site plans or amendments to one or more of them, ensure that proposed country lots having lot sizes of less than 10 hectares, except when located in areas of infilling, shall be located on sites which when viewed from public roads have sufficient natural vegetation or topographic variety such that housing on most of the site blends with the landscape and is not visually dominant.**

    7. **Request area municipalities that when reviewing site plans abutting regional roads, they determine if there is a need for landscaping and screening to improve the appearance of the proposed development from the road and if there is a need they require such landscaping be provided.)**

The existing regional official plan policy requires that country lots be "handy to" but not "immediately adjacent to" a village. This policy has proved to be too vague to implement because it is difficult to interpret "handy to" and because the policy does not apply to all built-up areas but only to villages. The concern is that country lot development adjacent to built up areas may extend the village development area in an unserviced and unplanned fashion. This may lead in the future to a demand for the extension of services. One approach to this problem is to rewrite the existing policy to read:

13. **Country lot development shall not**

locate immediately adjacent to a village or an urban area.

This still raises the question of how close to a built-up area is not considered "immediately adjacent". Therefore, another approach is to require minimum separation distances between country lots and built-up areas. A proposed policy is:

13. **Country lot development shall not be approved within 2 kilometers of the boundary of an urban area or village.**

4.4 Infill Development

It is not proposed to change existing infill policies except to make the style consistent with proposed policies.

14. **A limited amount of infilling development will be permitted in hamlets or where several existing dwellings are compactly grouped, provided policies for infill development are included in local official plans including:**

    i) **policies to ensure that rural infill development does not permit extensions in length and depth beyond the limit of existing development or result in new lots significantly smaller than existing lots.**

    ii) **policies to ensure that infill development only be permitted in hamlets or in those areas designated Marginal Resource Area or Agricultural Resource Area on schedule A including those designations with the River Corridor suffix.**

4.5 Mobile home developments

Regional Official Plan Amendment 43, dealing with mobile home development, is before the Ministry of Municipal Affairs for approval. Some modifications have been proposed and these are included in the following policies.

15. **To assist in the proper and orderly development of home mobile home developments Council:**

    i) **intends that the location of an individual mobile home unit on an individual lot throughout the regional municipality be dealt with by each area municipality in accordance with rural residential policies in this section.**

    ii) **will permit mobile home developments whether by subdivision, condominium, or mobile home park on a parcel of land or lands designated "Village", "Residential District" and/or "Marginal Resource Area".**

    iii) **will restrict the maximum density for a mobile home development to 20 units per hectare.**

    iv) **will require area municipalities prior to approving the establishment of a mobile home development under this section, to provide policies in local official plans for mobile home developments and to designate mobile home developments under Section 40 of the Planning Act 1983 (Site Plan Control) if of a condominium or rental tenure.**

    v) **will require that the availability of an adequate supply of acceptable quality water be determined to the satisfaction of the Ministry of the Environment and the Region prior to the adoption of the local zoning by-law amendment.**

vi) will require that, where the development is intended to be serviced by a private communal water system, sufficient information accompany the application to amend the zoning by-law to permit the Region to approve the design and construction of the water system in principle. The developer or owner of the water system shall be required to enter into an agreement with the Region regarding the operation and maintenance of the system.

vii) will require that where the development is to be serviced by individual septic systems that the site in the opinion of the Ministry of the Environment is, or can be made, appropriate to accommodate the proposed density.

viii) will require that where the development is to be serviced by a private communal sewage system, sufficient information accompany the application to amend the zoning by-law to permit the Region to approve the design and construction of the sewage system in principle. The developer or owner of the system will be required to enter into an agreement with the area municipality to provide for the takeover and cost recovery in the case of failure of the sewage treatment facility.

16. When considering or approving local official plans, plans of subdivision, plans of condominium, zoning by-laws and site plans or amendments to one or more of them in which mobile home developments are proposed or permitted, Council shall consider:

i) the adequacy of transportation services,

ii) the adequacy of water supply and sewer systems for the proposed density,

iii) the adequacy of community facilities,

iv) whether the proposed use is compatible with adjacent uses,

v) whether the size and location of the mobile home development will result in creation of a new village.

If Council determines that a new village is being proposed, it will require amendment to the regional official plan.

Finally, there are those policies in the regional official plan that are not proposed to be reviewed. Specifically Section 2.4.2.10(8) which permits a movie studio and the associated residential requirements in a specific rural part of the City of Gloucester.

5.0 THE AMOUNT OF RURAL DEVELOPMENT

The existing regional plan provides for ten percent of the projected regional population to locate in the rural area. However, as Figure 2 indicates, between 1971 and 1981, the rural area captured 16.5% of the population growth in the region and 8.7% of new households. Therefore, during a period of relatively free choice as to where to live, approximately one in every 11 new households chose the rural area.

If this trend were to continue into the future, there would be a demand for 5,155 new dwelling units in the rural area between 1981 and 1991 (compared with approximately 5,500 new households between 1971 and 1981), 3,690 between

Figure 2

HOUSEHOLD AND POPULATION GROWTH: 1971-1981

	1971	1976	1981
Households			
Urban	126,697	160,125	184,390
Rural	10,623	14,174	16,115
Regional total	137,320	174,299	200,505
Population			
Urban	430,870	470,215	493,500
Rural	41,005	50,325	53,350
Regional total	471,870	520,540	546,850

	1971-1976		1976-1981	
Household Growth				
Urban	33,428		24,265	
Rural	3,551	(9.6%)	1,941	(7.4%)
Regional total	36,979		26,206	
Population Growth				
Urban	39,345		23,285	
Rural	9,320	(19.2%)	3,025	(11.5%)
Regional total	48,665		26,310	

1991 and 2001 and 3,230 between 2001 and 2011. These figures are calculated based on a high regional population projection.

The paper on the regional development strategy has proposed that the official plan provide for a maximum of 10% of the population growth and 8% of the household growth in the rural area. There are two fundamental objectives in ascribing a limit to permitted lot development in the rural area. The first is a desire to avoid overwhelming the countryside with development in order to retain the rural area as a true alternative to an urban lifestyle. Secondly, it is considered inappropriate to permit haphazard and scattered development in a fashion that promotes urban sprawl.

For the purposes of an allocation policy it has been determined that a continuation of past trends will not pose problems in the foreseeable future. Two different approaches are being suggested as a possible means to control development in the rural area.

The first option is to allocate to villages and to country lots in much the same fashion as is done in the existing regional plan. Figure 3 indicates the basis for allocation to each rural municipality. The first column is roughly based on share of villages and the second is based on share of the proposed Marginal Resource Area designation.

Figure 3

BASIS FOR LOT ALLOCATION

	% Village Allocation	% Country Lot Allocation*
Cumberland	15	9
Gloucester	15	5
Goulbourn	10	19
Kanata	0	5
Nepean	5	2
Osgoode	25	13
Rideau	10	11
West Carleton	20	36
Region	100	100

*based on share of proposed Marginal Resource Area designation totalling approx. 60,000 hectares

Figure 4 shows the ten year allocations to each municipality. This assumes that the rural area will continue to capture 8.7% of new households. It also assumes that 50% of lot creation will be in villages and 50% in country lots and infill. It also takes into account that the planning period will begin in 1986.

The second option assumes that policies in local official plans will be sufficient to control growth in the villages. Consequently, it may not be necessary to put limits on their population. It has already been proposed that, if a village servicing strategy provides for central water and sewer, the village will become part of the urban area. So, the second option would only allocate country lots. It would provide the same totals as are shown in the country lot column of Figure 4.

Figure 4

PROPOSED LOT ALLOCATION - RURAL AREA 1986-2005

	1986-1995		1996-2005	
Rural Municipality	Village	Country Lot	Village	Country Lot
Cumberland	330	200	260	160
Gloucester	330	110	260	90
Goulbourn	220	420	170	330
Kanata	0	110	0	90
Nepean	110	50	90	30
Osgoode	550	290	430	230
Rideau	220	240	170	190
West Carleton	440	800	350	620
Total Rural	2,200	2,220	1,730	1,740
Total	4,420		3,470	

Therefore, the appropriate policy would be:

17. **All lot creation in the rural area shall be in accordance with Table X (this table would reflect the option determined to be more suitable).**

There is also a third potential approach to lot creation in the rural area which is an alternative to establishing dwelling units allocations by each local municipality. As for the second option, village lots would be permitted in accordance with the servicing strategy and approved village boundaries. Country lots would be required to be designated in local official plans. This could be done in a variety of ways. The region could designate an area Marginal Resource (Country Lot) that fulfils certain criteria and therefore is appropriate for development. Or, area municipalities could undertake a similar exercise and pre-designate in their official plans areas for country lot development. A fourth approach would be for any country lot subdivisions to require a local official plan amendment in conjunction with policies to clearly define the criteria to be met before an amendment would be approved.

Any of the above approaches would only apply to country lot development by subdivision. Over the past ten years, infill and country lot severances represented 43% of all non-village non-farm lot creation in the rural area. This is a large contribution to residential development in the rural area.

Also, the use of pre-designation of country lot areas may create less expectations on the part of the land owner. Should the demand for development not materialize, the land might more profitably be made use of in a different fashion.

There are many problems associated with an option that does not make use of allocations and allocations are the preferred approach. However, it is appropriate, over the next few months to explore the option of pre-designation in the regional official plan to better understand the advantages and disadvantages of an approach.

6.0 NON-RESIDENTIAL USES IN THE RURAL AREA

The regional interests in non-residential development are similar to those developed for residential uses. An additional objective is:

11. **to make provision for local employment and for industries using rural resources.**

Industrial uses in the rural area are not designated in the existing regional official plan but are provided for in local official plans. An exception is in the City of Gloucester where two sites are designated. It is proposed that the sites for industrial uses would be designated in the regional official plan only where both regional piped water and sewerage are in place. Otherwise they would only be designated in local official plans.

There have been concerns that some industrial, commercial and institutional uses may have extraordinary water and sewerage demands. These need not necessarily be barred from the rural area provided that the authorities concerned will issue the requisite permits and that public agencies such as the Region will not be required to extend municipal services at a later date to correct a problem.

The following are the proposed policies for non-residential development in the rural area:

1. **Non-residential development will include but not be limited to industrial, institutional, commercial and recreational uses.**

2. **The preferred location of rural non-residential development is in villages designated on schedule A.**

3. **Rural non-residential development may be permitted in Marginal Resource Areas as designated on schedule A if there are no appropriate village locations and provided that the requirements of policies 5 and 6 have been met.**

4. **Rural non-residential development in Agricultural Resource Areas designated on schedule A shall conform to the policies in that section.**

5. **Rural non-residential development in villages will be on the basis of the servicing strategy approved for that village. Otherwise, non-residential development will be on the basis of private individual septic systems and wells.**

6. **Rural non-residential development policies shall be included in local official plans prepared by the area municipalities and approved by Council. The local official plan shall include evidence that the proposed development can be**

accommodated on private individual septic systems and wells or in conjunction with the village servicing strategy.

RECOMMENDATIONS ADOPTED BY REGIONAL COUNCIL IN DECEMBER 1984 AS A BASIS FOR STAGE 2 OF THE OFFICIAL PLAN REVIEW

1. The Regional Development Strategy be on the basis that Ottawa-Carleton could grow to between 625,000 and 725,000 persons by the turn of this century, with the expectation of additional growth beyond 2001 and that infrastructure be provided incrementally dependent upon the actual amount of growth which materializes through the planning period.

2. The Regional Development Strategy be on the basis that the number of additional housing units required to 2001 will be in the range of 65,000 to 100,000 units, that a mixture of low, medium, and high density housing forms will be provided, and that a variety of housing types both inside and outside the greenbelt will best accommodate the housing requirements of this century.

3. The Regional Development Strategy be based on policies which ensure sufficient growth potential, within the Region including the designation of sufficient urban lands, as required, to meet the high growth projection to 2001.

4. In principle the Regional Development Strategy be on the basis of complete development inside the greenbelt and three urban communities east, west and south outside the greenbelt; the future location, configuration and timing of urban lands additional to those now designated as Phase I lands outside the greenbelt to be the subject of a further study, given that such study will establish the mechanisms through which growth to the south urban community will be permitted, inter alia, a population threshold of 75,000 in each of the east and west urban communities, extension of transitway construction to the Kanata and Orleans town centres, and minimum employment levels in these communities (a rational level established through technical study in phase II).

5. The Regional Development Strategy be based in general on achieving, or surpassing, the modal split guidelines contained in the 1974 Regional Plan.

6. The Regional Development Strategy be based on shifting the emphasis of employment growth away from the Central Area to other employment centres - with special emphasis on selected nodes along the transitway and the urban communities outside the Greenbelt.

7. (a) Decisions on the Regional Development Strategy not be held in abeyance pending a review of the necessity or timing of individual infrastructure elements, but that these be reviewed in detail in the second stage of the official plan review.

   (b) The Britannia Arterial be deleted from the Regional Official Plan.

8. (a) The Regional Development Strategy be based on achieving urban communities that balance the provisions of jobs, employment and other urban amenities.

   (b) The Strategy maximize the use of public transit and minimize the need for new and expanded roads.

   (c) The strategy minimize infrastructure cost of new development.

9. The Regional Development Strategy be based on the continued protection of agricultural, mineral and environmental resources and that the preparation of rural development policies during the second stage of the official plan review, recognize the primary importance of these resources.

10. The Regional Development Strategy be based on the recognition that serviced villages in close proximity to the urban area are a Regional concern and that these communities be subject to special development policies of the Regional plan.

11. The Regional Development Strategy be based on the principle that the amount of growth in the rural areas of the Region be planned to occur in a relationship to be determined in phase two, to the overall growth rate in the Region.

12. The process outlined on Page 5227, Annex C, be confirmed which would result in a draft official plan for discussion (excluding the transportation chapter) being available in May 1985. (Deferred)

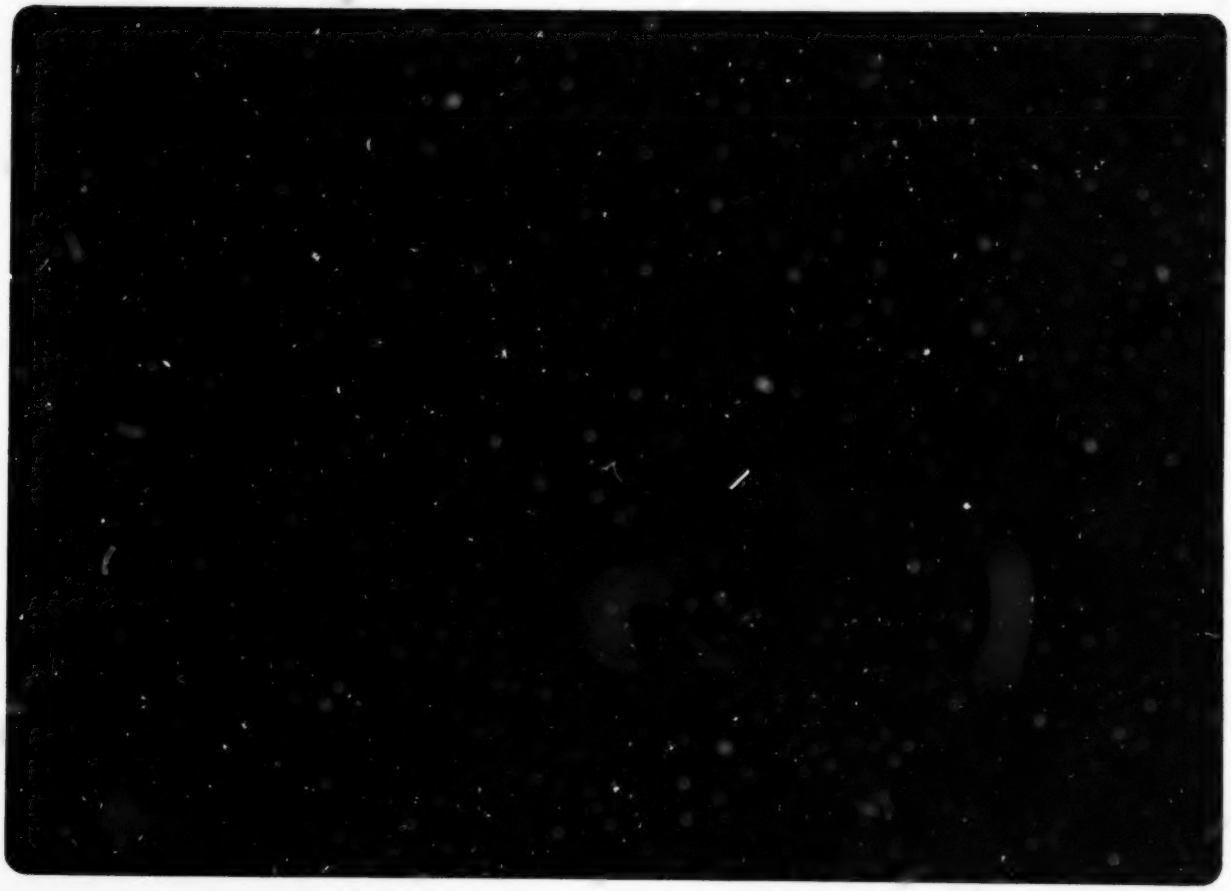
13. The staff as part of Stage 2 of the Official Plan Review investigate the consequences of

    a) increased growth inside the greenbelt as contemplated by the City of Ottawa and

    b) increasing the size of the urban communities outside the greenbelt.

14. In order that 13a) can be carried out the City of Ottawa be requested to confirm the Regional staff's allocation of 34,000 dwelling units or to recommend an alternate allocation consistent with their brief, and consistent with existing zoning and approved neighbourhood plans, by February 15th, 1985.

Aménagement dans la zone rurale



Document de travail 8

RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

Municipalité Régionale d'Ottawa - Carleton
Service de l'urbanisme
Novembre , 1985

RAPPORTS DISPONIBLES
SUR LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR

1. Sommaire des documents de travail sur la révision du plan directeur
2. Stratégie régionale d'aménagement
3. Secteurs d'emploi
4. Secteur central/zone intérieure
5. Installations à l'échelle régionale
6. Zones résidentielles urbaines
7. Logement
8. Aménagement dans la zone rurale
9. Ressources naturelles (agriculture)
10. Contraintes écologiques
11. Protection de l'environnement
12. Ressources écologiques et patrimoniales
13. Transport
14. Mise en oeuvre

(also available in english)

RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

AMÉNAGEMENT DANS LA ZONE RURALE

DOCUMENT DE TRAVAIL

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE D'OTTAWA-CARLETON
SERVICE DE L'URBANISME
Novembre 1985

TABLE DES MATIÈRES

		Page
1.0	Introduction	1
2.0	L'intérêt régional pour l'aménagement dans la zone rurale	1
3.0	Les objectifs de la région dans l'aménagement rural	3
4.0	Les politiques	3
	4.1 Introduction	3
	4.2 Aménagement des villages	4
	4.2.1 Viabilisation des villages	4
	4.2.2 Les politiques proposées pour les villages	6
	4.3 Terrains de campagne	8
	4.4 Aménagement intercalaire	10
	4.5 Parcs de maisons mobiles	12
5.0	L'ampleur de l'aménagement rural	12
6.0	Aménagements non résidentiels dans la zone rurale	15

1.0 INTRODUCTION

Le Plan directeur de la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton a été adopté en 1974. Il fait l'objet d'une révision en vue d'une mise à jour. Cette révision a donné lieu à la rédaction de plusieurs documents, dont la liste figure à l'intérieur de la couverture recto et qu'on peut se procurer sur demande. Le présent texte constitue un document de travail sur l'aménagement dans la zone rurale, pour lequel un document de recherche plus élaboré est disponible sur demande.

L'objet de la révision est l'élaboration des politiques à intégrer dans le Plan directeur régional qui orienteront l'aménagement physique de la municipalité régionale pour les 20 prochaines années et après. La consultation avec le public et les organismes touchés est un élément important du processus de révision, et les particuliers et les groupes sont invités à réagir à ce document et aux autres.

La révision est en deux volets. Le premier volet a pris fin en décembre 1984 avec l'adoption au Conseil régional de 14 recommandations. Le deuxième volet, dans lequel s'inscrit ce document, consiste à élaborer des propositions de politique fondées sur les 14 recommandations. On trouvera les 14 recommandations à l'intérieur de la couverture verso.

2.0 L'INTÉRÊT RÉGIONAL POUR L'AMÉNAGEMENT DANS LA ZONE RURALE

Les propositions de révision du Plan directeur sont fondées sur l'espérance d'une croissance démographique régulière dans la Région qui pourrait atteindre 725 000 habitants en l'an 2001. Les propositions se fondent sur l'hypothèse que la majorité de la population continuera à vivre en milieu urbain. Toutefois, certains choisiront de demeurer en milieu rural parce que leur gagne-pain dépend de l'économie rurale ou parce qu'ils préfèrent le mode de vie en milieu rural. De nos jours, environ 10 % de la population de la Région habite en milieu rural et le Plan suppose que ce pourcentage ne changera pas à l'avenir.

La plupart des résidents en milieu rural sont axés vers la zone urbaine, c'est-à-dire que leur bien-être économique n'a aucun rapport avec l'économie rurale. En 1981, à peu près les trois quarts des résidents ruraux ayant un emploi se rendaient dans une autre municipalité, la ville d'Ottawa étant la principale destination de travail. La croissance en milieu rural est donc intimement liée à la croissance de l'économie régionale.

La Stratégie régionale d'aménagement propose neuf objectifs régionaux qui sont importants si l'on envisage l'aménagement dans la zone rurale :

1. Prévoir une quantité et une variété suffisantes de logements et d'emplois pour satisfaire les exigences de la population projetée.

2. Protéger les habitants contre une exposition à des facteurs écologiques néfastes.

3. Offrir un système d'aménagement et de transport mettant l'accent sur la facilité de déplacement entre

les diverses destinations et offrant un large éventail de services publics et d'équipements collectifs.

4. Respecter la capacité du milieu naturel d'assimiler les incidences des activités humaines.

5. Préserver les ressources naturelles importantes.

6. Protéger les ressources récréatives, écologiques et patrimoniales importantes.

7. Rehausser la qualité estétique de l'environnement naturel et bâti.

8. Minimiser le coût privé et public des services requis conformes aux avantages globaux.

9. Effectuer une planification ouverte et élaborer des politiques équitables dans la mesure du possible au niveau de la répartition des avantages et des influences néfastes.

En se fondant sur ces objectifs, on propose trois intérêts régionaux principaux :

Tout d'abord, un principe fondamental du Plan directeur régional veut que les résidents de la Région devraient avoir le droit de choisir leur lieu de résidence. Il faudrait donc prévoir un certain pourcentage de logements résidentiels dans la zone rurale. Le Plan directeur existant le prévoit mais laisse entendre qu'il est souhaitable de conserver les caractéristiques rurales de la zone, par exemple le paysage rural et la densité d'aménagement. On peut résumer cette situation dans l'intérêt suivant :

La Région a intérêt à offrir à ses résidents le choix de vivre dans la zone rurale tout en sauvegardant en même temps les caractéristiques rurales de la zone.

L'un des objectifs susmentionnés prévoit la préservation des ressources naturelles. Dans la zone rurale, les ressources importantes sont les terres agricoles, les ressources minérales (dépôts de sable, de gravier et de calcaire), les zones écologiques naturelles et les couloirs fluviaux. À partir de là, il est évident que la préservation des ressources rurales doit avoir priorité sur l'aménagement rural. En conséquence, il est proposé que :

La Région a intérêt à s'assurer que l'aménagement rural respecte les politiques élaborées pour les zones de ressources agricoles, les zones de ressources minérales, les zones écologiques naturelles et les couloirs fluviaux.

En ce qui concerne les résidents urbains, l'un des principaux objectifs consiste à leur offrir la sécurité et la commodité. Ces facteurs ne sont pas moins importants dans la zone rurale. Dans ce contexte, il importe que le Conseil reconnaisse, dans le Plan directeur régional, la nécessité de fournir les services nécessaires pour garantir la sécurité et la commodité des résidents ruraux et le fasse dans une optique de rentabilité. En conséquence, il est proposé que :

La Région a intérêt à fournir les services nécessaires pour garantir la sécurité et la commodité des résidents de la Région dans une optique de rentabilité.

3.0 LES OBJECTIFS DE LA RÉGION DANS L'AMÉNAGEMENT RURAL

D'après les intérêts susmentionnés et les objectifs proposés pour la Région, voici les objectifs proposés pour le Plan directeur en vue de l'aménageme t dans la zone rurale. Bon nombre de ces objectifs ont en réalité été tirés d'autres documents de travail.

1. **fournir le nombre nécessaire de logements à la population future de la zone rurale,**

2. **s'assurer du bon fonctionnement des fosses septiques et des puits individuels privés pour tous les nouveaux aménagements,**

3. **minimiser le besoin de prolongement des canalisations principales d'adduction d'eau et d'égouts dans la zone rurale,**

4. **s'assurer que les éventuels prolongements des canalisations centrales d'adduction d'eau et d'égouts ne sont pas effectués au hasard,**

5. **protéger les principales zones de production agricole et les autres terres arables afin qu'elles ne soient pas consacrées à d'autres aménagements,**

6. **protéger les résidents ruraux contre l'exposition à des influences écologiques néfastes,**

7. **minimiser la perturbation de la circulation sur les routes régionales,**

8. **éviter de perdre des atouts intéressants du milieu naturel et bâti,**

9. **s'assurer que l'ampleur et l'emplacement de l'aménagement rural n'entravent pas l'expansion urbaine planifiée,**

10. **s'assurer que l'aménagement rural respecte les politiques élaborées pour les zones de ressources agricoles, les zones de ressources minérales, les zones écologiques naturelles et les couloirs fluviaux.**

4.0 LES POLITIQUES

4.1 Introduction

Il est proposé que l'aménagement résidential dans la zone rurale continue à correspondre aux cinq catégories suivantes :

- des habitations agricoles en rapport avec l'économie agricole rurale,
- la création de terrains de village pour répondre à la demande d'aménagement sur de petites parcelles,
- l'aménagement de terrains de campagne pour répondre à la demande de résidences sur de grandes parcelles en dehors des villages,
- l'aménagement de petits lots dans les hameaux et autres petits regroupements d'aménagement,
- l'aménagement de maisons mobiles.

Les politiques sont également tenues de prévoir l'aménagement non résidentiel.

D'après les éléments qui précèdent, voici les politiques qui sont proposées et qui s'appliqueront à tous les aménagements résidentiels dans la zone rurale.

1. **L'aménagement résidentiel rural doit correspondre à cinq grandes catégories : les habitations agricoles et autres en rapport avec l'économie rurale, l'aménagement de terrains de campagne, l'aménagement de villages, l'aménagement intercalaire dans les hameaux et autres aménagements de regroupements de maisons et les aménagements de maisons mobiles.**

2. **Les politiques concernant la gestion des ressources naturelles et de l'environnement auront priorité sur les politiques d'aménagement rural.**

3. **L'aménagement rural évitera les emplacements incompatibles, entre autres les industries d'extraction, les exploitations agricoles, les dépotoirs existants ou abandonnés, les aéroports ou les autres aménagements provoquant des répercussions néfastes comme du bruit, des odeurs ou des vibrations.**

4.2 Aménagement des villages

L'actuel Plan directeur régional désigne 29 peuplements à titre de villages. L'expansion de ces villages devra se faire sur la base de services individuels privés, sauf lorsqu'un problème écologique existait déjà en 1974.

En 1981, environ 1 100 hectares de terrains résidentiels aménagés abritaient 21 000 personnes dans des villages. Toutefois, selon les estimations, les plans directeurs locaux offrent une superficie supplémentaire de 1 900 hectares de terrains résidentiels vacants dans des villages, à l'exception de Stittsville. Par rapport à 1981, il existe donc une capacité d'augmentation des aménagements résidentiels d'environ 175 % dans les villages.

La Carte 1 présente les sols agricoles des catégories 1 à 4 et les limites approuvées des villages. On peut constater que de nombreux villages sont entourés de sols de catégorie 1 à 4. Toutefois, les villages de Constance Bay, Galetta, Ashton, Munster, Richmond, Greely, Vernon, Metcalfe, Vars et Cumberland possèdent tous des possibilités d'expansion sur des sols arables n'entrant pas dans les catégories 1 à

4. On pourrait s'arranger pour que toute expansion dépassant les limites approuvées soit soumise à une politique destinée à préserver les bonnes terres arables. Dans ce cas, les villages susmentionnés pourraient être favorisés par rapport aux autres.

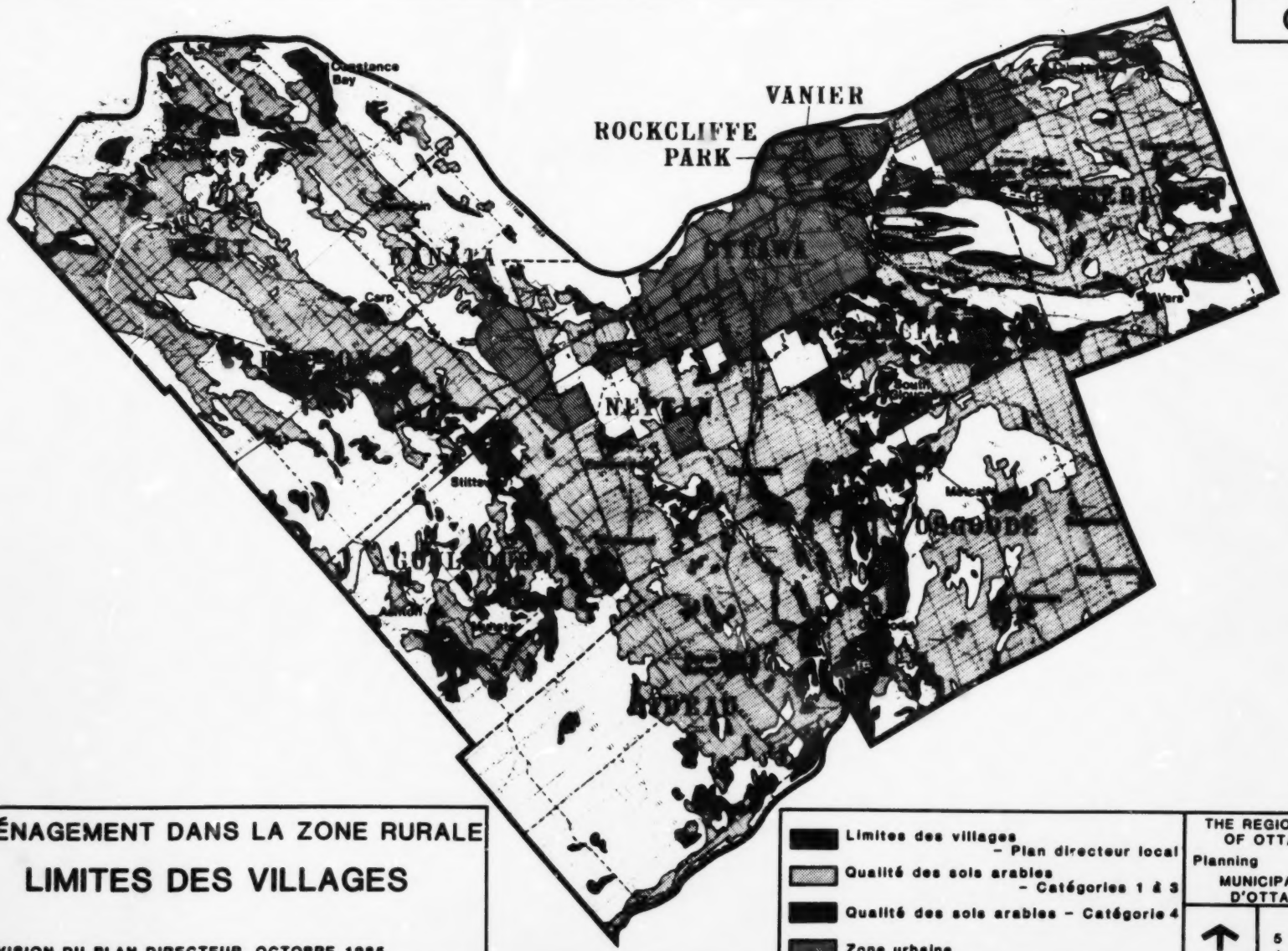
4.2.1 Viabilisation des villages

En règle générale, il n'est pas rentable de prolonger les canalisations régionales vers toutes les parties de la Région. La politique contenue dans le Plan directeur existant consiste donc à réaliser l'aménagement rural avec des fosses septiques et des puits individuels privés. Cependant, le Plan exige que le plan directeur local comporte : "des témoignages de spécialistes attestant, après enquête sur le terrain, que le taux d'expansion prévu pour certaines zones correspond aux services individuels privés autorisés par le ministère de l'Environnement de l'Ontario". Plus précisément, nul village ne devrait dépasser le niveau démographique de 1 000 personnes si l'on ne dispose pas de renseignements précis quant au nombre de personnes supplémentaires pouvant être desservies sans danger par des systèmes individuels privés.

La politique de l'actuel Plan directeur stipule que "... en ce qui concerne les services d'adduction d'eau et de traitement des eaux-vannes, l'expansion des collectivités villageoises ne devra être envisagée que pour les villages où ces services sont déjà nécessaires au maintien de la santé et de la sécurité du public (1974)".

Même si l'orientation fondamentale de la politique régionale vise à offrir un aménagement avec des services individuels, en réalité on a assisté depuis 1974 à de nombreux prolongements des canalisations régionales d'adduction d'eau et d'égouts. Les canalisations régionales d'adduction d'eau ont été prolongées jusqu'aux villages de Notre-Dame-des-Champs, Leitrim, Gloucester-Sud et Stittsville. Les réseaux régionaux d'égouts ont été prolongés jusqu'aux villages de Richmond et de Stittsville. Même si les prolongements des canalisations d'adduction d'eau et

CARTE 1



AMÉNAGEMENT DANS LA ZONE RURALE

LIMITES DES VILLAGES

RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR, OCTOBRE 1986

- Limites des villages – Plan directeur local
- Qualité des sols arables – Catégories 1 à 3
- Qualité des sols arables – Catégorie 4
- Zone urbaine

THE REGIONAL MUNICIPALITY OF OTTAWA-CARLETON
Planning Urbanisme
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE D'OTTAWA-CARLETON

5 0 5km.

d'égouts ont été réalisés pour remédier à des problèmes de pollution qui touchaient déjà la population en 1974, il en est résulté une croissance supplémentaire par rapport à la population de 1974. Stittsville, par exemple, comptait moins de 3 000 habitants en 1981 mais envisage maintenant une population de 10 000 habitants.

Le problème de la pollution des eaux ne disparaîtra pas dans la zone rurale. Il semble maintenant que les villages de Vars, Carlsbad Springs, Munster et Carp devront faire l'objet d'études dans un avenir rapproché. Il est évident que le Plan directeur régional doit aborder la question de la viabilisation des villages. Il est souhaitable qu'il comporte des politiques visant à aborder les questions suivantes et à offrir une tribune en vue de planifier la participation aux niveaux régional et local :

- **les circonstances dans lesquelles les services régionaux de canalisations seront prolongés,**

- **si un réseau collectif communautaire constitue une solution plus appropriée,**

- **quelle sera la capacité du nouvel équipement, à savoir pour résoudre le problème existant ou offrir une croissance.**

Pour répondre à ces questions, il est proposé de modifier le Plan directeur régional afin de prévoir que toute modification de la viabilisation d'un village exigera un amendement du Plan directeur régional afin de pouvoir aborder ces questions.

Tel que mentionné précédemment, une politique existante prévoit que nul village ne devrait dépasser le niveau démographique de 1 000 personnes si l'on ne dispose pas de renseignements précis quant au nombre de personnes supplémentaires pouvant être desservies sans danger par des systèmes individuels privés. Il importe que l'on aborde le problème de l'impact cumulatif de l'aménagement sur l'épuisement des eaux souterraines et que l'aménagement prévu n'aboutisse pas à une pollution des eaux ou à l'épuisement des eaux souterraines dans les villages ou aux alentours. Il faut donc entreprendre une étude hydrogéologique approfondie des villages afin de donner la bonne direction de la croissance et l'ampleur de l'aménagement. Cette étude a été entreprise dans le canton d'Osgoode.

Il est recommandé de clarifier et de renforcer cette politique de façon à exiger une stratégie globale de viabilisation de tous les villages qui disposent actuellement d'une population supérieure à 1 000 habitants ou comptant plus de 330 lots approuvés. Cette politique s'appliquera à tous les villages lorsqu'ils atteindront ce niveau démographique. Cette entreprise peut paraître coûteuse mais la seule solution de rechange consiste à examiner chaque lotissement sur une base individuelle. Cette solution ne permettra pas de réaliser une planification globale ou d'identifier l'ampleur, le type et la direction de la croissance dans tout le village.

Les villages dont les noms suivent ont une population supérieure à 1 000 habitants : Constance Bay, Munster, Richmond, Greely, Osgoode et Manotick. En outre, les villages dont les noms suivent comptent au total plus de 330 lots : Fitzroy Harbour, Carp, Metcalfe, Kars, North Gower, Navan, Cumberland, Vars, Notre-Dame-des-Champs et Gloucester-Sud.

Lorsqu'un village dispose de canalisations régionales complètes raccordées au système central, sa fonction peut changer. Seul le village de Stittsville tombe actuellement dans cette catégorie. Il a maintenant la permission de réaliser une expansion allant jusqu'à 10 000 habitants. Dans le cadre de l'étape 1 du processus de révision du Plan directeur, le Conseil a décidé que les villages viabilisés soient assujettis à des "politiques spéciales d'aménagement".

Une telle démarche reviendrait à considérer que les villages disposant à la fois de canalisations d'adduction d'eau et d'égouts font partie de la zone urbaine car :

- ces villages peuvent offrir des lotissements de parcelles plus petites, des parcs industriels entièrement viabilisés et d'autres aménagements de type urbain,

- étant donné que les services urbains existent, il n'est plus nécessaire de contrôler l'aménagement par l'intermédiaire d'une répartition de lots. L'ampleur de l'aménagement serait contrôlée par le nombre de terrains désignés et viabilisés,

- la possibilité de croissance des centres d'emploi en fonctions de services complets de canalisations est actuellement prévue.

On suggère donc de modifier le Plan directeur pour prévoir que lorsqu'un village bénéficiera à la fois de canalisations régionales d'adduction d'eau et d'égouts, on modifiera le Plan directeur régional. Cet amendement précisera l'étendue de la zone à aménager et les aménagements appropriés à effectuer dans le village. Pour ce faire, il est proposé d'indiquer clairement nos intentions dans le cadre d'une politique et de désigner des zones résidentielles et des zones d'emploi dans l'actuel village de Stittsville.

À l'heure actuelle, 29 villages sont désignés à l'Annexe 1 du Plan directeur régional. D'après les éléments précédents, il faudrait enlever Stittsville de cette liste puisque ce village dispose déjà des canalisations d'adduction d'eau et d'égouts. En outre, ni Woodlawn ni Carlsbad Springs ne figurent parmi les villages désignés dans les plans directeurs locaux. Il est proposé que les municipalités locales respectives les évaluent et les identifient ou les suppriment du Plan directeur régional. Il est souhaitable que ce travail soit effectué par les municipalités locales pendant la présente période de révision.

4.2.2 Les politiques proposées pour les villages

Les politiques proposées pour les villages comportent deux aspects principaux. Le premier exigerait qu'un plan de village mentionne l'étendue, le type et la direction de la croissance, ainsi que les tracés des routes locales. Son but principal consiste à évaluer les empiètements sur les bons sols, les routes locales par rapport aux routes régionales et la croissance proposée en fonction de la viabilisation.

Le second aspect exigerait une stratégie de viabilisation pour chaque village. Son objectif vise à exiger une modification au Plan directeur régional avant d'installer un puits régional ou un système régional de traitement des eaux-vannes ou avant de prolonger un service central jusqu'au village. Ce serait l'occasion d'évaluer l'amélioration qui convient le mieux dans le contexte des objectifs de planification locaux et régionaux.

En conséquence, il est proposé que :

4. La demande de logements sur de petites parcelles en milieu rural sera principalement satisfaite par l'expansion des collectivités villageoises désignées à l'Annexe A.

5. Les politiques d'aménagement des villages seront incluses dans les plans directeurs locaux préparés par les municipalités locales et approuvés par le Conseil. Pour chaque village désigné à l'Annexe A à l'intérieur d'une municipalité locale, le plan directeur local comportera :

i) un plan de village indiquant les aménagements existants et ceux qui sont proposés;

ii) un plan indiquant les limites du village et l'ampleur prévue de la croissance future et son emplacement. La croissance résidentielle sera exprimée en lots résidentiels ou unités de logement;

iii) un plan indiquant les routes existantes et celles qui sont proposées;

iv) des politiques permettant de s'assurer que toute modification future aux limites d'un village ne le fera pas s'étendre sur des sols de catégorie 1, 2, 3 ou 4 ou dans des zones de cultures spécialisées tels qu'identifiés par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation de l'Ontario; et

v) des politiques permettant de s'assurer que toute modification future aux limites d'un village ne le fera pas s'étendre dans des zones de ressources minérales, des zones écologiques naturelles ou des zones de ressources marginales (restreintes).

6. Il faudra rédiger une stratégie de viabilisation des villages pour justifier l'ampleur et la direction de l'expansion des villages lorsque le nombre de lots existants et proposés dépasse 330. La stratégie de viabilisation comportera :

i) pour les villages dépendant entièrement de services privés individuels, des témoignages de spécialistes fondés sur des études hydrogéologiques de toute la zone dans laquelle des aménagements existent et sont proposés et attestant que les types, l'ampleur et l'emplacement proposés de la croissance n'aboutiront pas à l'épuisement des puits ou à la pollution des eaux souterraines dans une partie quelconque du village. En outre, il faudra des témoignages attestant que les caractéristiques du site conviennent pour des fosses septiques et des puits individuels privés;

ii) pour le villages de Manotick, des témoignages attestant que la croissance proposée peut se réaliser avec des services individuels privés, tel que mentionné au paragraphe 6(i) ci-dessus, de concert avec les puits collectifs existants;

Au moment de rédiger le présent document, le Conseil s'est engagé à fournir des services collectifs d'adduction d'eau et d'égouts à Carp qui serait auparavant tombé dans la catégorie 6.ii), et des services d'adduction d'eau à Vars qui serait auparavant tombé dans la catégorie 6.i). Bien qu'aucun de ces villages n'apparaisse dans le projet de politique, la situation est maintenant clarifiée et ils figureront dans la politique finale. D'ici là, une décision aura été prise à propos des services réels à fournir.

iii) pour le village de Munster, des témoignages attestant que la croissance proposée peut se réaliser avec les systèmes collectifs actuels d'adduction d'eau et d'égouts;

iv) pour les villages de Notre-Dame-des-Champs, Leitrim et Gloucester-Sud, jusqu'où des canalisations régionales d'adduction d'eau ont été prolongées, des témoignages attestant que l'aménagement proposé peut se réaliser avec la capacité des conduites d'eau principales existantes et avec les systèmes individuels privés de fosses septiques énoncés au paragraphe 6(i) ci-dessus;

v) pour le village de Richmond, jusqu'où des canalisations régionales d'égout ont été prolongées, des témoignages attestant que l'aménagement proposé peut se réaliser grâce à la capacité actuelle des canalisations d'égouts et à l'aide de puits privés individuels, tel que mentionné au paragraphe 6(i) ci-dessus, de concert avec les puits collectifs existants.

7. Suite à l'adoption de ce Plan, le Conseil exigera que tous les plans de village approuvés antérieurement par le Conseil soient révisés par la municipalité locale concernée et modifiés au besoin pour garantir le respect des exigences de l'article 6.

8. Toute modification aux réseaux actuels d'adducation d'eau et d'égouts exigeant l'installation d'un réseau collectif ou le prolongement de canalisations centrales d'adduction d'eau ou d'égouts exigera un amendement à ce Plan. Les améliorations de viabilisation proposées seront évaluées selon :

i) le but de la modification proposée;

ii) les solutions disponibles;

iii) la capacité de l'amélioration proposée par rapport à l'expansion approuvée du village et à l'ampleur des problèmes écologiques;

iv) les répercussisons à long terme de l'amélioration sur la demande de viabilisation;

v) les incidences de la croissance résultant de la viabilisation sur les objectifs régionaux énoncés à l'article 1.1.

4.3 Terrains de campagne

Les terrains de campagne sont des lots destinés à offrir des logements non agricoles situés loin des villages. Ils sont autorisés dans le cadre du Plan directeur existant à condition de respecter certains critères concernant la superficie et l'emplacement des lots.

En ce qui concerne la politique actuelle des terrains de campagne, la définition d'un terrain de campagne est jugée trop rigide. La politique actuelle stipule une densité nette pouvant aller d'une unité pour 0,8 hectare à une unité pour 10 hectares. Des personnes ont suggéré que le Plan directeur devrait prévoir une plus grande superficie des lots en supprimant le plafond. La définition suivante proposée pourrait résoudre la question :

9. La définition de l'aménagement d'un terrain de campagne devrait être une habitation unifamiliale en milieu rural située dans des zones de ressources marginales avec une densité nette d'au moins 0,8 hectare par unité, en dehors des habitations ayant un rapport direct avec l'agriculture.

La politique du Plan directeur actuel exige que les terrains de campagne soient principalement situés dans les zones de ressources marginales désignées à l'Annexe A. L'actuel Plan directeur désigne environ 54 000 hectares comme zone de ressources marginales. Les modifications ultérieures aux politiques concernant les zones de ressources minérales et les zones écologiques naturelles, ainsi que les modifications proposées à la zone de ressources agricoles, feront augmenter à 60 000 hectares la superficie des terrains que l'on propose de désigner comme zone de ressources marginales. Cette superficie est plus que suffisante pour réaliser tous les aménagements de terrains de campagne dans un avenir rapproché. Le fait d'exiger que les aménagements de terrains de campa-

gne soient situés dans les zones de ressources marginales constituent toujours une politique en vigueur et le moyen le plus efficace de protéger les zones écologiques naturelles et les zones de ressources. Il est donc proposé de maintenir cette politique. Le Tableau 2 montre les zones que l'on se propose de désigner comme zones de ressources marginales et donc les zones dans lesquelles on peut étudier les demandes d'aménagement de terrains de campagne.

On peut créer des terrains de campagne grâce à des plans de lotissement ou à des détachements de parcelles. En règle générale, on préfère un plan de lotissement car il est assujetti à une analyse plus stricte des répercussions de l'aménagement. L'une des préoccupations concernant l'aménagement dans la zone rurale est l'intensité de l'aménagement linéaire. Il est souhaitable de décourager l'aménagement linéaire en raison de l'interruption possible de la circulation. Deux projets de politiques découlent de cette discussion.

10. On peut créer des terrains de campagne grâce à un plan de lotissement ou à un détachement de parcelles, mais il faut un plan de lotissement chaque fois que l'on crée plus de trois lots.

11. En général, l'accès direct des terrains de campagne et des lotissements de terrains de campagne aux routes régionales ou provinciales ne sera pas autorisé sauf s'il n'y a pas d'autre accès possible.

L'actuel Plan directeur régional exige que les terrains de campagne soient aménagés "dans des zones présentant certains agréments naturels, notamment une topographie variée, des étendues boisées et des sites pittoresques... Le Conseil a décidé d'interdire la construction de terrains de campagne sur des terrains dénués de tout intérêt topographique ou insuffisamment boisés". La politique actuelle a été parfois jugée trop restrictive. Cependant, à long terme, l'impact cumulatif des terrains de campagne et des lotissements de terrains de campagne sur des terrains dénués de tout intérêt topographique détruirait le caractère des paysages ruraux si leur nombre était suffisant. En conséquence, il est proposé de maintenir cette politique essentiellement sous la forme qui suit :

12. (Conformément au document sur les ressources écologiques et patrimoniales:

6. Lors de l'approbation ou de l'examen de plans directeurs locaux, de plans de lotissement ou de copropriété, de règlements de zonage et de plans de localisation, ou d'amendements à l'un ou plusieurs d'entre eux, s'assurer que les terrains de campagne proposés ayant une superficie inférieure à 10 hectares, sauf dans des zones d'aménagement intercalaire, seront situés sur des emplacements qui, vus des voies publiques, ont une végétation naturelle ou une diversité topographique suffisante pour que les habitations situées sur la majeure partie du site se fondent dans le paysage et ne frappent pas l'oeil.

7. Demander aux municipalités locales, lors de l'examen des plans de localisation aboutissant à des routes régionales, qu'elles déterminent s'il faut faire un aménagement paysager et créer des écrans afin d'améliorer l'apparence de l'aménagement proposé, à partir de la route, et dans l'affirmative qu'elles exigent que ces travaux d'aménagement paysager soient effectués.)

La politique de l'actuel Plan directeur régional exige que l'emplacement des terrains de campagne soit "peu éloigné" de l'un des villages mais "sans lui

être cependant adjacent". Cette politique s'est révélée trop vague à mettre en oeuvre parce qu'il est difficile d'interpréter l'expression "peu éloigné" et parce que la politique ne s'applique pas à toutes les zones bâties, mais seulement aux villages. Les préoccupations portent sur le fait que l'aménagement de terrains de campagne adjacents à des zones bâties peut élargir la zone d'aménagement du village dans une zone non viabilisée et sans planification. Cette situation pourrait entraîner à l'avenir une demande de prolongement de services. Une façon de régler ce problème consiste à réécrire la politique actuelle qui se lirait comme suit :

13. L'aménagement des terrains de campagne ne devrait pas être adjacent à un village ou à une zone urbaine.

Ce libellé soulève encore la question de la proximité d'une zone bâtie qui n'est pas jugée "adjacente". Par conséquent, une autre méthode consiste à exiger des distances minimales de séparation entre les terrains de campagne et les zones bâties. La politique suivante est donc proposée :

13. L'aménagement de terrains de campagne ne sera pas approuvé à moins de 2 kilomètres des limites d'une zone urbaine ou d'un village.

4.4 Aménagement intercalaire

Il n'est pas proposé de modifier les politiques actuelles d'aménagement intercalaire, si ce n'est pour uniformiser le style avec les politiques proposées.

14. Un certain pourcentage d'aménagement intercalaire sera autorisé dans les hameaux ou dans les endroits où plusieurs logements existants sont très rapprochés, pourvu que les politiques d'aménagement intercalaire soient incorporées dans les plans directeurs locaux, notamment :

i) les politiques destinées à s'assurer que l'aménagement intercalaire en milieu rural ne permet pas des expansions dans les deux directions au-delà des limites de l'aménagement existant ou ne provoquent pas la création de nouveaux lots nettement plus petits que les lots existants;

ii) les politiques destinées à s'assurer que l'aménagement intercalaire sera uniquement autorisé dans les hameaux ou dans les zones désignées comme zones de ressources marginales ou zones de ressources agricoles à l'Annexe A, y compris les zones désignées comme couloirs fluviaux.

4.5 Parcs de maisons mobiles

L'amendement n° 43 au Plan directeur régional concernant l'aménagement des maisons mobiles a été présenté pour approbation au ministère des Affaires municipales. Quelques modifications ont été proposées et elles sont incluses dans les politiques qui suivent.

15. Pour favoriser l'aménagement convenable et ordonné des parcs de maisons mobiles, le Conseil :

i) est d'avis que l'emplacement d'une maison mobile individuelle sur un lot individuel dans toute la municipalité régionale doit être étudié par chaque municipalité locale conformément aux politiques résidentielles en milieu rural contenues dans la présente section;

ii) autorisera les aménagements de maisons mobiles grâce à des plans de lotissement ou de copropriété ou à un parc de maisons mobiles sur une parcelle de terre ou sur des terrains désignés comme "vil-

lage", "secteur résidentiel" ou "zone de ressources marginales";

iii) limitera la densité maximale d'un parc de maisons mobiles à 20 unités par hectare;

iv) exigera que les municipalités locales, avant d'approuver l'établissement d'un parc de maisons mobiles en vertu de la présente section, prévoient des politiques dans les plans directeurs locaux pour les aménagements de parcs de maisons mobiles et désignent les aménagements de maisons mobiles en vertu de l'article 40 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire (Réglementation des plans de localisation) s'il s'agit d'une occupation en copropriété ou en location;

v) exigera d'établir qu'une quantité suffisante d'eau de qualité acceptable, de l'avis du ministère de l'Environnement et de la Région, est disponible avant d'adopter l'amendement à l'arrêté de zonage municipal;

vi) exigera, lorsque l'aménagement est destiné à être desservi par un réseau collectif privé d'adduction d'eau, que des renseignements suffisants accompagnent la demande de modification de l'arrêté de zonage pour permettre à la Région d'approuver en principe la conception et la construction du réseau d'adduction d'eau. Le promoteur ou le propriétaire du réseau d'adduction d'eau sera tenu de signer une entente avec la Région à propos du fonctionnement et de l'entretien du réseau;

vii) exigera, lorsque l'aménagement sera desservi par des fosses septiques individuelles, que l'emplacement soit approprié ou puisse le devenir, de l'avis du ministère de l'Environnement, pour accueillir la densité proposée;

viii) exigera, lorsque l'aménagement sera desservi par un réseau collectif privé d'égouts, que des renseignements suffisants accompagnent la demande de modification de l'arrêté de zonage pour permettre à la Région d'approuver en principe la conception et la construction du réseau d'égouts. Le promoteur ou le propriétaire du réseau sera tenu de signer une entente avec la municipalité locale afin de prévoir la reprise et la récupération des coûts en cas de défaillance de l'installation de traitement des eaux-vannes.

16. Lors de l'approbation ou de l'examen de plans directeurs locaux, de plans de lotissement ou de copropriété, de règlements de zonage et de plans de localisation, ou d'amendements à apporter à l'un ou plusieurs d'entre eux, dans le cadre desquels on a autorisé ou proposé l'aménagement de parcs de maisons mobiles, le Conseil devra s'assurer :

i) que les services de transport sont adéquats,

ii) que les services d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux-vannes sont adéquats pour la densité proposée,

iii) que les équipements collectifs sont adéquats,

iv) si l'aménagement proposé est compatible avec les aménagements adjacents,

v) si la superficie et l'emplacement du parc de maisons mobi-

les entraîneront la création d'un nouveau village.

Si le Conseil décide que la création d'un nouveau village est proposée, il exigera un amendement au Plan directeur régional.

Enfin, il y a des politiques contenues dans le Plan directeur régional dont la révision n'est pas proposée, plus particulièrement l'article 2.4.2.10(8) qui autorise un studio de cinéma et les aménagements résidentiels y afférents dans une zone rurale précise de la Ville de Gloucester.

5.0 L'AMPLEUR DE L'AMÉNAGEMENT RURAL

Le Plan régional existant prévoit que 10 % de la population régionale projetée habitera dans la zone rurale. Cependant, comme le montre le Tableau 2, la zone rurale a assuré 16,5 % de la croissance démographique et 8,7 % des nouveaux ménages dans la Région entre 1971 et 1981. Par conséquent, au cours d'une période où le choix de la résidence a été relativement libre, près d'un nouveau ménage sur 11 a choisi la zone rurale.

Si cette tendance devrait se maintenir à l'avenir, on constaterait une demande pour 5 155 nouvelles unités de logement dans la zone rurale entre 1981 et 1991 (comparativement à environ 5 500 nouveaux ménages entre 1971 et 1981), 3 690 entre 1991 et 2001 et 3 230 entre 2001 et 2011. Ces chiffres sont calculés d'après une projection élevée de la population de la Région.

La Stratégie régionale d'aménagement a proposé de baser le Plan directeur sur le fait qu'environ 10 % de la population choisira d'habiter dans la zone rurale. Ce chiffre équivaut à environ 8 % des ménages. L'attribution d'une limite à l'aménagement de lots autorisé dans la zone rurale comporte deux objectifs fondamentaux. Le premier est le désir d'éviter de submerger la campagne avec des aménagements dans le but de conserver la zone rurale comme une véritable solution de rechange au mode de vie en milieu urbain. Deuxièmement, il n'est pas jugé approprié de permettre un aménagement aléatoire et dispersé d'une manière qui favorise l'étalement urban.

Aux fins d'une politique de répartition, on a constaté que la continuation des tendances passées ne posera aucun problème dans un avenir proche. Dans le but de réglementer l'aménagement dans la zone rurale, on propose deux méthodes différentes.

La première option consiste à faire des affectations aux terrains de village et de campagne à peu près de la même façon que dans le Plan régional existant. Le Tableau 3 présente la base de répartition à chaque municipalité rurale. La première colonne est basée en gros sur la part des villages et la deuxième sur la part de la désignation proposée comme zone de ressources marginales.

Le tableau 4 indique les répartitions décennales accordées à chaque municipalité. Ces chiffres supposent que la proportion des ménages attirés vers la zone rurale demeurera la même qu'au cours des dernières années, (8,7 %). Ils supposent également que 50 % des lots seront créés dans les villages et 50 % dans les terrains de campagne et les aménagements intercalaires. Ils tiennent également compte du fait que la période de planification débutera en 1986.

La deuxième option suppose que les politiques contenues dans les plans directeurs locaux suffiront à réglementer la croissance dans les villages. Par conséquent, il ne sera peut-être pas nécessaire d'imposer des limites à leur population. Si la stratégie de viabilisation d'un village prévoit des canalisations centrales d'adduction

TABLEAU 2

CROISSANCE DES MÉNAGES ET DE LA POPULATION : 1971-1981

	1971	1976	1981
Ménages			
Urbains	126 697	160 125	184 390
Ruraux	10 623	14 174	16 115
Total de la Région	137 320	174 299	200 505
Population			
Urbaine	430 870	470 215	493 500
Rurale	41 005	50 325	53 350
Total de la Région	471 870	520 540	546 850

	1971-1976	1976-1981
Croissance des ménages		
Urbains	33 428	24 265
Ruraux	3 551 (9,6 %)	1 941 (7,4 %)
Total de la Région	36 979	26 206
Croissance de la population		
Urbaine	39 345	23 285
Rurale	9 320 (19,2 %)	3 025 (11,5 %)
Total de la Région	48 665	26 310

TABLEAU 3

BASE DE RÉPARTITION DES LOTS

	Répartition en pourcentage par village	Répartition en pourcentage des terrains de campagne*
Cumberland	15	9
Gloucester	15	5
Goulbourn	10	19
Kanata	0	5
Nepean	5	2
Osgoode	25	13
Rideau	10	11
Carleton-Ouest	20	36
Région	100	100

* D'après la part de la désignation proposée comme zone de ressources marginales couvrant au total environ 60 000 hectares.

d'eau et d'égouts, on a déjà proposé que le village fasse partie de la zone urbaine. Ainsi, la deuxième option ne ferait que répartir les terrains de campagne. Elle fournirait les mêmes totaux que ceux figurant dans la colonne des terrains de campagne au tableau 4.

En conséquence, la politique appropriée sera la suivante :

17. Toute création de lots dans la zone rurale sera conforme au Tableau X (ce tableau tiendra compte de l'option jugée la plus appropriée).

Il existe également une troisième méthode de création de lots dans la zone rurale qui constitue une solution de rechange aux répartitions des unités de logement par chaque municipalité locale. Comme dans le cas de la deuxième option, les terrains de village seraient autorisées conformément à la stratégie de viabilisation et aux limites approuvées du village. Il faudrait que les terrains de campagne soient désignés dans les plans directeurs locaux et on pourrait y parvenir de plusieurs façons. La région pourrait désigner une zone comme zone de ressources marginales (terrain de campagne) si elle remplit certains critères et convient donc à l'aménagement. Sinon, les municipalités locales pourraient entreprendre une étude semblable et désigner à l'avance, dans leurs plans directeurs, les zones d'aménagement de terrains de campagne. Une quatrième méthode consisterait à exiger, pour chaque lotissement de terrains de campagne, une modification au plan directeur local, de concert avec les politiques, de façon à définir clairement les critères à satisfaire avant d'approuver un amendement.

Toutes les méthodes susmentionnées ne s'appliqueraient qu'à l'aménagement de terrains de campagne par plan de lotissement. Au cours des dix dernières années, les aménagements intercalaires et les détachements de parcelles de terrains de campagne ont représenté

TABLEAU 4

PROJET DE RÉPARTITION DES LOTS - ZONE RURALE 1986-2005

Municipalités rurales	1986-1995 Village	1986-1995 Terrain de campagne	1996-2005 Village	1996-2005 Terrain de campagne
Cumberland	330	200	260	160
Gloucester	330	110	260	90
Goulbourn	220	420	170	330
Kanata	0	110	0	90
Nepean	110	50	90	30
Osgoode	550	290	430	230
Rideau	220	240	170	190
Carleton-Ouest	440	800	350	620
Total de la zone rurale	2 200	2 220	1 730	1 740
Total	4 420		3 470	

43 % de toutes les créations de lots non agricoles en dehors des villages dans la zone rurale. Il s'agit là d'une vaste contribution à l'aménagement résidentiel dans la zone rurale.

Par ailleurs, le fait de désigner à l'avance les zones de terrains de campagne peut provoquer de fausses espérances chez le propriétaire foncier. Si la demande d'aménagement ne se réalisait pas, le terrain pourrait être utilisé à une autre fin dans des conditions plus rentables.

Une option qui n'a pas recours aux répartitions pose de nombreux problèmes et les répartitions constituent la méthode préférée. Cependant, il convient d'étudier, au cours des prochains mois, l'option de la désignation préalable dans le Plan directeur régional afin de mieux comprendre les avantages et les inconvénients d'une telle méthode.

6.0 AMÉNAGEMENTS NON RÉSIDENTIELS DANS LA ZONE RURALE

Les intérêts de la Région dans les aménagements non résidentiels sont les mêmes que dans les aménagements résidentiels. Il existe toutefois un objectif supplémentaire, à savoir :

11. prévoir des emplois locaux et des industries utilisant les ressources rurales.

Les aménagements industriels effectués dans la zone rurale ne sont pas désignés dans l'actuel Plan directeur régional mais sont prévus dans les plans directeurs locaux. On trouve cependant une exception dans la ville de Gloucester où deux emplacements sont désignés. On propose de désigner les emplacements des aménagements industriels dans le Plan directeur régional seulement lorsque les canalisations régionales d'eau et d'égouts sont installées. Autrement, ils seront désignés uniquement dans les plans directeurs locaux.

Des préoccupations ont surgi à l'effet que certains aménagements industriels, commerciaux et institutionnels pourraient donner lieu à des exigences extraordinaires au niveau des canalisations d'eau et d'égouts. Il ne faut pas forcément les exclure de la zone rurale pourvu que les autorités concernées émettent les permis requis et que les organismes publics, comme la Région, ne soient pas tenus de prolonger ultérieuremenr les services municipaux en vue de corriger un problème.

Voici les politiques proposées pour l'aménagement non résidentiel dans la zone rurale :

1. **L'aménagement non résidentiel englobera les aménagements industriels, institutionnels, commerciaux et récréatifs, sans toutefois s'y limiter.**

2. **L'emplacement préféré pour l'aménagement non résidentiel en milieu rural se trouve dans les villages désignés à l'Annexe A.**

3. **L'aménagement non résidentiel en milieu rural peut être autorisé dans les zones de ressources marginales désignées à l'Annexe A s'il n'y a pas d'emplacements appropriés dans les villages et pourvu que soient respectées les exigences des politiques 5 et 6.**

4. **L'aménagement non résidentiel en milieu rural dans les zones de ressources agricoles désignées à l'Annexe A devra se conformer aux politiques énoncées dans la présente section.**

5. **L'aménagement non résidentiel en milieu rural dans les villages se fera d'après la stratégie de viabilisation approuvée pour ce village. Autrement, l'aménagement non résidentiel se fera avec des fosses septiques et des puits individuels privés.**

6. **Les politiques d'aménagement non résidentiel en milieu rural seront incorporées dans les plans directeurs locaux rédigés par les municipalités locales et approuvés par le Conseil. Le plan directeur local devra comporter des témoignages attestant que l'aménagement proposé peut être réalisé avec des fosses septiques et des puits individuels privés ou de concert avec la stratégie de viabilisation du village.**

ERRATA

(Remplacer la page converture arrière par la page qui suit.)

RECOMMANDATIONS ADOPTÉES PAR LE CONSEIL RÉGIONAL EN DÉCEMBRE 1984 COMME BASE DE LA PHASE 2 DE LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

1. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel la population d'Ottawa-Carleton pourrait atteindre entre 625 000 et 725 000 habitants à la fin du siècle, avec probabilité de poursuite de la croissance après 2001, et que l'infrastructure soit réalisée par étapes, selon le volume réel de croissance qui se concrétisera pendant la période de planification.

2. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel le nombre de nouveaux logements requis d'ici 2001 se situera dans la fourchette de 65 000 à 100 000, qu'il y aura une combinaison de formes de logements de faible, moyenne et forte densité, et que les besoins en logement d'ici la fin du siècle seront le mieux satisfaits par divers genres de logements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ceinture de verdure.

3. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur des politiques qui assurent des possibilités suffisantes de croissance, à l'intérieur de la Région, et notamment sur la désignation de terrains urbains suffisants, selon les besoins, pour répondre à la projection de croissance forte pour 2001.

4. Que la stratégie régionale d'aménagement suppose un aménagement complet à l'intérieur de la ceinture de verdure et dans trois collectivités urbaines de taille à peu près identique, à l'est, à l'ouest et au sud de la ceinture de verdure; la localisation future, la configuration et la date de désignation des terrains urbains en plus de ceux qui sont désignés comme terrains de la phase 1 à l'extérieur de la ceinture de verdure feront l'objet d'une autre étude, étant donné que cette étude établira les mécanismes régissant la croissance dans la Collectivité urbaine du Sud, notamment, un seuil de population de 75 000 habitants dans chacune des Collectivités urbaines de l'Est et de l'Ouest, le prolongement de la construction d'un couloir de transport en commun jusqu'aux centres-villes de Kanata et d'Orléans, et des niveaux minimums d'emploi dans ces collectivités (un niveau rationnel établi par le biais d'une étude technique à la phase 2).

5. Que la stratégie régionale d'aménagement vise en général à atteindre ou à surpasser les principes directeurs relatifs à la ventilation du trafic contenus dans le Plan régional de 1984.

6. Que la stratégie régionale d'aménagement vise à limiter la croissance de l'emploi dans la zone centrale au profit d'autres centres d'emploi, en mettant un accent particulier sur certains noeuds aux abords du couloir de transport en commun ainsi que sur les collectivités urbaines à l'extérieur de la ceinture de verdure.

7. a) Que les décisions concernant la stratégie régionale d'aménagement ne soient pas retardées en attendant une étude de la nécessité ou du calendrier de réalisation des éléments individuels d'infrastructure, mais que ces éléments soient revus en détail à la phase 2 de la révision du Plan directeur.

   b) Que l'artère de Britannia soit supprimée du Plan directeur régional.

8. a) Que la stratégie régionale d'aménagement vise à réaliser des collectivités urbaines où l'emploi et les autres commodités urbaines sont en équilibre.

   b) Que la stratégie tire le meilleur parti du transport en commun et réduise la nécessité de construire et d'élargir les routes.

   c) Que la stratégie réduise le plus possible le coût des infrastructures de tout nouvel aménagement.

9. Que la stratégie régionale d'aménagement vise la protection continue des ressources agricoles, minérales et écologiques et que la préparation de politiques d'aménagement rural pendant la phase 2 de la révision du Plan directeur reconnaisse l'importance capitale de ces ressources.

10. Que la stratégie régionale d'aménagement reconnaisse que les villages viabilisés situés tout près de la zone urbaine sont une préoccupation régionale et que ces collectivités soient assujetties aux politiques spéciales d'aménagement contenues dans le Plan directeur.

11. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel il faut planifier le volume de croissance dans les zones rurales de la Région pour que cette croissance intervienne selon un certain ratio, à déterminer à la phase 2, par rapport au taux de croissance globale dans la Région.

12. Que soit confirmé le processus décrit à la page 5227, annexe C, ce qui ferait qu'un projet de plan directeur (sans le chapitre sur le transport) serait prêt à être soumis à la discussion en mai 1985. (Reporté)

13. Que, dans le cadre de la phase 2 de la révision du Plan directeur, le personnel étudie les conséquences

   a) d'une croissance plus forte à l'intérieur de la ceinture de verdure, telle qu'elle est envisagée par la ville d'Ottawa, et

   b) de l'augmentation de la taille des collectivités urbaines situées à l'extérieur de la ceinture de verdure.

14. Que, pour permettre la réalisation de 13a), la ville d'Ottawa soit invitée à confirmer l'affectation de 34 000 logements faite par le personnel de la Région ou à recommander une autre affectation compatible avec son mémoire et compatible avec le zonage actuel et les plans de quartier approuvés, pour le 15 février 1985.

RECOMMANDATIONS ADOPTÉES PAR LE CONSEIL RÉGIONAL EN DÉCEMBRE 1984 COMME BASE DE LA PHASE 2 DE LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR

1. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel la population d'Ottawa-Carleton pourrait atteindre entre 625 000 et 725 000 habitants à la fin du siècle, avec probabilité de poursuite de la croissance après 2001, et que l'infrastructure soit réalisée par étapes, selon le volume réel de croissance qui se concrétisera pendant la période de planification.

2. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel le nombre de nouveaux logements requis d'ici 2001 se situera dans la fourchette de 65 000 à 100 000, qu'il y aura une combinaison de formes de logements de faible, moyenne et forte densité, et que les besoins en logement d'ici la fin du siècle seront le mieux satisfaits par divers genres de logements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la ceinture de verdure.

3. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur des politiques qui assurent des possibilités suffisantes de croissance, à l'intérieur de la Région, et notamment sur la désignation de terrains urbains suffisants, selon les besoins, pour répondre à la projection de croissance forte pour 2001.

4. Que la stratégie régionale d'aménagement suppose un aménagement complet à l'intérieur de la ceinture de verdure et dans trois collectivités urbaines de taille à peu près identique, à l'est, à l'ouest et au sud de la ceinture de verdure; la localisation future, la configuration et la date de désignation des terrains urbains en plus de ceux qui sont désignés comme terrains de la phase 1 à l'extérieur de la ceinture de verdure feront l'objet d'une autre étude.

5. Que la stratégie régionale d'aménagement vise en général à atteindre ou à surpasser les principes directeurs relatifs à la ventilation du trafic contenus dans le Plan régional de 1984.

6. Que la stratégie régionale d'aménagement vise à limiter la croissance de l'emploi dans la zone centrale au profit d'autres centres d'emploi, en mettant un accent particulier sur certains noeuds aux abords du couloir de transport en commun ainsi que sur les collectivités urbaines à l'extérieur de la ceinture de verdure.

7. a) Que les décisions concernant la stratégie régionale d'aménagement ne soient pas retardées en attendant une étude de la nécessité ou du calendrier de réalisation des éléments individuels d'infrastructure, mais que ces éléments soient revus en détail à la phase 2 de la révision du Plan directeur.

   b) Que l'artère de Britannia soit supprimée du Plan directeur régional.

8. a) Que la stratégie régionale d'amnénagement vise à réaliser des collectivités urbaines où l'emploi et les autres commodités urbaines sont en équilibre.

   b) Que la stratégie tire le meilleur parti du transport en commun et réduise la nécessité de construire et d'élargir les routes.

   c) Que la stratégie réduise le plus possible le coût des infrastructures de tout nouvel aménagement.

9. Que la stratégie régionale d'aménagement vise la protection continue des ressources agricoles, minérales et écologiques et que la préparation de politiques d'aménagement rural pendant la phase 2 de la révision du Plan directeur reconnaisse l'importance capitale de ces ressources.

10. Que la stratégie régionale d'aménagement reconnaisse que les villages viabilisés situés tout près de la zone urbaine sont une préoccupation régionale et que ces collectivités soient assujetties aux politiques spéciales d'aménagement contenues dans le Plan directeur.

11. Que la stratégie régionale d'aménagement s'appuie sur le principe selon lequel il faut planifier le volume de croissance dans les zones rurales de la Région pour que cette croissance intervienne selon un certain ratio, à déterminer à la phase 2, par rapport au taux de croissance globale dans la Région.

12. Que soit confirmé le processus décrit à la page 5227, annexe C, ce qui ferait qu'un projet de plan directeur (sans le chapitre sur le transport) serait prêt à être soumis à la discussion en mai 1985.

13. Que, dans le cadre de la phase 2 de la révision du Plan directeur, le personnel étudie les conséquences

   a) d'une croissance plus forte à l'intérieur de la ceinture de verdure, telle qu'elle est envisagée par la ville d'Ottawa, et

   b) de l'augmentation de la taille de la Collectivité urbaine de l'Est, telle qu'elle est envisagée par le canton de Cumberland.

14. Que, pour permettre la réalisation de 13a), la ville d'Ottawa soit invitée à confirmer l'affectation de 34 000 logements faite par le personnel de la Région ou à recommander une autre affectation compatible avec son mémoire et compatible avec le zonage actuel et les plans de quartier approuvés, pour la fin de décembre 1984.